

**UCHWAŁA NR X/66/11
RADY GMINY ŻELAZKÓW**

z dnia 28 lipca 2011 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelazków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2001, nr 142, poz. 1591 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. 2005, nr 31, poz. 266 ze zm.) Rada Gminy Żelazków uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do realizacji wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelazków na lata 2011 - 2015 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelazków.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Dariusz Wawrzyniak

Lp.	Typ	2011	2012	2013	2014	2015
1	Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	12	12	12	12	12
2	Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	12	12	12	12	12
3	Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	12	12	12	12	12

Załącznik do Uchwały Nr X/66/11

Rady Gminy Żelazków

z dnia 28 lipca 2011 r.

1. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY ŻELAZKÓW W LATACH 2011-2015.

1. Aktualna wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Żelazków administrowanych przez Gminę Żelazków

Lp.	Treść	szt.	m ²
1.	Lokale mieszkalne w budynkach mieszkalnych	43	1.856,20
	Lokale mieszkalne w bud. mieszkalno-użytkowym	2	67,85
	Lokale mieszkalne w kontenerach socjalnych	5	87,84
	Lokale mieszkalne w szkołach	5	290,80
2.	Ilość lokali mieszkalnych ogółem: w tym Lokale socjalne	55	2.302,69
		6	141,14

Gmina jest właścicielem:

- 1) 43 szt. lokali mieszkalnych w 10 budynkach mieszkalnych, z czego 9 lokali znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie część lokali została wykupiona na własność,
- 2) 2 szt. lokali mieszkalnych w budynku mieszkalno-użytkowym,
- 3) 5 szt. lokali mieszkalnych w kontenerach socjalnych,
- 4) 5 szt. lokali mieszkalnych w budynkach szkolnych.

W budynkach szkoły w Dębem przeznaczonej do likwidacji planuje się wykonanie mieszkań dla najemców obecnie mieszkających czasowo w kontenerach socjalnych.

2. Prognoza dotycząca wielkości zasobów mieszkaniowych w latach 2011-2015 administrowanych przez Gminę Żelazków.

Lp	Treść	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016
1.	a) lokale mieszkalne komunalne ogółem	55	60	60	60	60	60
	b) powierzchnia ogółem w m ²	2.302,69	2.530	2.530	2.530	2.530	2.530
2.	a) w tym: lokale socjalne szt.	6	4	4	4	4	4
	b) powierzchnia w m ²	141	115	115	115	115	115

3. Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Żelazków. Stan techniczny budynków komunalnych jest bardzo zróżnicowany, a złożyło się na to między innymi:

- 1) Wiek budynków
- 2) konstrukcja
- 3) wyposażenie

Ad1. Wiek budynków

Część budynków stanowiących zasoby komunalne wybudowana została w początkach XX wieku, część w początkach drugiej połowy XX wieku, a więc są to obiekty około stuletnie o dużym stopniu zużycia.

Ad2. Konstrukcja budynków

Budynki budowane na początku XX wieku posadowione są na fundamentach z kamienia bez izolacji, ściany z cegły pełnej, stropy drewniane ocieplane polepą z gliny, dachy o konstrukcji drewnianej pokryte dachówką. Na skutek braku izolacji mury są zawilgocone i zagrzybione. Elementy drewniane stropów i dachów oraz dachówka uległy naturalnemu zużyciu. Elementy te należy systematycznie wymieniać na nowe. Stolarka okienna w większości drewniana również kwalifikuje się do wymiany. Instalację elektryczną, wykonaną z przewodów aluminiowych również należałoby wymienić. Instalacje wod-kan wymagają także generalnych remontów. W związku z powyższym Gmina musi ponieść bardzo duże nakłady finansowe w celu utrzymania budynków w należytym stanie.

Ad3. Wyposażenie budynków- lokali mieszkaniowych w instalacje i urządzenia

Lp.	Wyposażenie	Liczba lokali	% zasobów
1.	Wodomierz	40	73
2.	Instalacja wodociągowa	40	73
3.	Instalacja kanalizacyjna	16	29
4.	Ubikacja	16	29
5.	Łazienka	9	16
6.	Centralne ogrzewanie	5	9

II. ANALIZA POTRZEB WRAZ Z PLANEM REMONTÓW I MODERNIZACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY ŻELAZKÓW W LATACH 2011-2015, WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI .

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy Żelazków. Z tego też względu w latach 2011-2015 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii- planuje się jedynie wykonać remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. Realizacja zaplanowanych zadań remontowych zależna będzie od zasobności finansowej gminy oraz wpływów z czynszu. W zestawieniach tabelarycznych przedstawiono potrzeby remontowe i środki finansowe niezbędne do ich wykonania w latach 2011-2015

Plan remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych gminy Żelazków w latach 2011- 2015 sporządzony na podstawie protokołów z okresowej kontroli stanu technicznej sprawności obiektu oraz orzeczeń technicznych, z podaniem szacunkowych kosztów w złotych:

1. Plan na 2011 r:

Budynek Janków 53

1/remont tylnej połaci dachu z założeniem nowej dachówki 57.500,00

2/tynki zewnętrzne 1.500,00

3/schody zewnętrzne 1.000,00

ogółem 60.000,00

Plan na 2012 r :

Budynek Złotniki Małe 20 (orzeczenie techniczne)

1/wymiana stropu nad parterem na płyty WPS na belkach stal. 100.000,00

2/rynny i rury spustowe 2.500,00

3/obróbki komina 500,00

4/naprawa balustrady 1.000,00

ogółem 104.000,00

Budynek Biernatki 14 (orzeczenie techniczne)

1/remont pokrycia dachu, więźby dach. i trzonów komin. 100.000,00

2/przemurowanie kominów i obróbki 2.500,00

ogółem: 102.500,00

Adaptacja budynku szkoły w Dębem na mieszkania 100.000,00

Plan na 2013 r:

Budynek Kol. Skarszewek 40

1/tynki zewnętrzne 25.000,00

2/drzwi wejściowe 6.000,00

3/remont schodów zewnętrznych 4.500,00

4/szklenie okien 1.200,00

ogółem: 36.700,00

Plan na 2014 r:

Budynek Urzędu Gminy

1/naprawa dachówki 5.000,00

2/elementy blacharskie 10.000,00

3/elewacja 5.000,00

ogółem: 20.000,00

Budynek Kokanin 50 :

1/konserwacja dachu 1.500,00

2/wymiana 2 szt. okien parter mieszkanie 1.200,00

3/obróbki komina 300,00

4/naprawa schodów zewnętrznych 500,00

5/wzmocnienie konstrukcji dach. 1.500,00

ogółem: 5.000,00

Plan na 2015 r:

Budynek Biernatki 12

1/przemurowanie komina 1.200,00

2/obróbka komina 500,00

ogółem: 1.700,00

Budynek Janków 54

1/tynk zewnętrzny 2.500,00

Budynek Janków 11

1/opaska wokół budynku 3.000,00

2/stożek – naprawa (1/2 kosztów) 100,00

3/konserwacja dachu (1/2 kosztów) 500,00

ogółem: 3.600,00

Budynek Żelazków 133/3

1/obróbka komina i otynkowanie 600,00

Budynek Żelazków 109

1/naprawa instal. odgrom. i badanie skuteczności 1.000,00

Budynek Ilno 13

1 /sprawdzenie sprawności hydrantu 300,00

2/przemurowanie i obróbka komina 1.700,00

ogółem: 2.000,00

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI.

Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych należy stwierdzić, że od kilku lat nie wpływają wnioski o wykup mieszkań. O nabycie ubiegają się nauczyciele mieszkający w szkole w Biernatkach, ale w tej chwili oddzielenie funkcji szkolnej od mieszkalnej jest niemożliwe. Władze Gminy i Rada mieszkańcy szukają rozwiązań powyższego problemu. Sprzedaż lokali na rzecz najemców będzie następować z zastosowaniem bonifikat określonych uchwałą w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność gminy oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania ma okres dłuższy niż 3 lata. W latach 2011 -2015 Gmina będzie przygotowywała oferty do sprzedaży następujących lokali mieszkalnych:

...

Lp.	Rok	Planowana sprzedaż lub zbycie
1.	2011	
2.	2012	Lokale mieszkalne w bud. Nr 12 i 14 w Biernatkach, nr 3 Tykadłowie i nr 8 w Dębem
3.	2013	Lokale mieszkalne nauczycieli w budynku nr 18 w Biernatkach
4.	2014	
5.	2015	

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU.

- 1) Wójt Gminy Żelazków zarządzeniem ustala stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- 2) Zmiana stawek czynszu następować może nie częściej niż raz w roku.
- 3) Wysokość czynszu za najem lokalu socjalnego wynosi 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 4) Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - a) 10% - lokale mieszkalne bez centralnego ogrzewania,
 - b) 5% - lokale mieszkalne bez łazienki,
 - c) 5% - lokale mieszkalne bez w.c.,
 - d) 10% - lokale mieszkalne bez instalacji wodociągowej i kanalizacji

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W LATACH 2011-2015 .

Wszystkie gminne lokale są zarządzane przez Gminę Żelazków. Nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania w najbliższych pięciu latach.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKALNEJ W KOLEJNYCH LATACH .

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale,
- 2) budżet gminy,
- 3) dochody ze sprzedaży lokali.

VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2011-2015.

...

Lp	Treść	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015
1.	Koszty bieżącej eksploatacji ogółem	27.500	30.000	30.000	31.000	32.000
2.	Koszty remontów ogółem	10.000	11.000	11.000	16.000	13.000
3.	Koszty modernizacji (inwestycyjne) ogółem	60.000	306.500	36.700	20.000	-

... W Gminie Żelazków nie występują koszty zarządu nieruchomością wspólną.

VIII. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWY WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJE GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

1) Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów, należy przyjąć następujące zasady:

- a) udzielanie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą dla każdego przypadku indywidualnie, dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- b) preferowanie zmian na lokal mniejszy z zasobu- w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych lub innych opłat
- c) dokonanie podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze,
- d) dokonanie sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Dariusz Wawrzyniak